

**COMUNE DI NEMBRO**  
**Provincia di Bergamo**

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO III/9  
IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE**

EDIFICIO COMMERCIALE SITO  
IN VIA CASE SPARSE - EUROPA



**SCHEMA DI CONVENZIONE**

ALLEGATO "B"



CONVENZIONE URBANISTICA  
PER CAMBIO DESTINAZIONE DI PARTE DELLA SLP PRODUTTIVA  
IN TERZIARIO (DIREZIONALE/COMMERCIALE) DELL'EX P.L. III/9 lotto "C", IN VARIANTE AL PGT

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno duemila\_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_, avanti a me dott. \_\_\_\_\_, notaio iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,

sono presenti:

- Arch. Domenico Leo, nato a Bergamo il 10/05/1965, nella sua qualità di responsabile del settore tecnico del Comune di Nembro –p.iva 00221710163- domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale in via Roma n. 13, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, dello Statuto Comunale e autorizzato a quanto sopra in forza del Decreto Sindacale n. 10/2008, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A"; *parte che nel proseguo verrà denominata Comune;*
- **PERSIANI GIUSEPPE**, nato a Seriate il 26/10/1967 ed ivi domiciliato in Via Lombardia 8/a in qualità di amministratore unico della società **COVEDIL s.r.l.** con sede in Seriate via Lombardia 8/a P. IVA 00732020169;
- **DE GRAZIA GIOVANNI**, nato a Brescia il 22/02/1955 domiciliato per la carica in Cene, via Caduti 54, imprenditore, che interviene ed agisce nella sua qualità di Amministratore unico della soc. **BERGAMO BLINDATE s.r.l.** con sede in Cene via Caduti 54, c.f. e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Bergamo 01738700168 e come tale in rappresentanza della società stessa, in base ai poteri a lui attribuiti dallo statuto sociale quale "parte utilizzatrice", e in rappresentanza della soc. **U.B.I. Leasing S.p.A. (già BPB leasing s.p.a. e già BPU Leasing s.p.a.)** con sede in Brescia, via \_\_\_\_\_, c.f. e numero di iscrizione nel registro delle imprese di \_\_\_\_\_, capitale sociale versato \_\_\_\_\_, nella qualità di proprietaria, e come tale in rappresentanza della società stessa, in ordine di procura speciale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di reperto e n. \_\_\_\_\_ di raccolta del \_\_\_\_\_ registrata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_;
- **BERTOLI GIULIANO**, nato ad Alzano Lombardo il 09/08/1967 residente a Albino Via Perola 2/N in qualità di titolare della ditta **ABC Wellness S.a.s. di Bertoli Giuliano & C.** con sede in Albino via Perola 2/n P. IVA 03183180169;
- **MAGRI ALBERTO**, nato a Torre Boldone il 27/03/1951 c.f. MGRLRT51C27L251ZM, residente a Ranica in via Serio n. 14 e domiciliato per la carica in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, che interviene ed agisce come persona fisica (proprietà per 95431/100000) e in qualità di titolare della **MAGRI PARQUET di Magri Alberto e Magri Daniele & C. s.n.c.** con sede in Nembro via Europa 13/A P.I. 036201201166 ((proprietà per 4569/100000);
- **VISINI CLAUDIO**, nato a Gazzaniga il 18/01/1976 e domiciliato per la carica in Bergamo, via Don C.Botta, 13, imprenditore, che interviene ed agisce nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato della società **NOVATECH ENERGIE s.r.l.** con sede in Bergamo, via Don C.Botta, 13, c.f. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo 01294910334;
- **FERRARI MATTEO** nato a Clusone il 2-11-1973 e domiciliato per la carica in Albino, via A.Moro, 2/22, consulente aziendale, che interviene ed agisce nella sua qualità di Amministratore Unico della soc. **T&M ENERGIA s.r.l.** con sede in Albino, viale Aldo Moro, 2/22, c.f. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo 03577680162,;
- **VEIZAGA SHIRLEY** nata a Cochabamba (Bolivia) il 27 luglio 1977 domiciliata per la carica ad Albino in via Marconi n. 7, che interviene ed agisce nella sua qualità di Amministratore unico e Rappresentante del "Consorzio C.F.M. Società cooperativa" con sede in Albino in via Marconi n. 7, C.F. / P.I. 02950290169 e come tale in rappresentanza della società stessa, in base ai poteri a lei attribuiti dallo statuto sociale quale "parte utilizzatrice", dell'immobile di proprietà di Unicredit Leasing. s.p.a. Con sede a Bologna in via Rivani n. 5, C.F. 03648050015 ;



- CAVALLINA MAURIZIO nato a Narcao il 24 aprile 1957 e domiciliato per la carica a Bologna in via Rivani n. 5, in qualità di procuratore speciale della Unicredit Lesing. s.p.a. Con sede a Bologna in via Rivani n. 5 C.F. 03648050015 in qualità di proprietario dell'immobile utilizzato dal "Consorzio C.F.M. Società cooperativa";  
*parte che nel proseguo verranno denominati "Soggetto Attuatore";*

Detti comparenti, della cui identità personale e piena idoneità, io sono certo e faccio fede, con il presente atto,

#### Premesso

- CHE, il "Soggetto Attuatore", è proprietario ed ha la piena disponibilità delle aree site in Nembro (BG), via Europa secondo la sottoestesa descrizione:
  - a **Covedil s.r.l.**: in forza di atto in data 17 settembre 2001 repertorio n. 91543 e n. 28605 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà distinte all'Agenzia del Territorio di Bergamo con le unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati sul foglio 15 ai mappali:
    - **11804 subalterni da 1 a 5** via Europa sn quali i beni comuni non censibili;
    - **11804 sub. 5** via Europa sn piano T, cat. D/7, rendita € 1.918,00;
    - **11804 sub. 8** via Europa sn piano T, cat. D/7, rendita € 1.800,00;
    - **11804 sub. 14** via Europa sn piano 2, cat. D/7, rendita € 1.404,00;
    - **11804 sub. 15** via Europa sn piano 2, cat. D/7, rendita € 1.620,00;
    - **11131** via Europa sn piano terra, cat. Area urbana, mq 40;
    - **11167** via Europa s.n., piano terra, cat. Area urbana, mq 7, per quota di proprietà di 3327/20.000;
    - **10219** via Europa s.n., piano terra, cat. Area urbana, mq 630, per quota di proprietà di 1/2;
    - **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 3327/20.000;
    - **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 3327/20.00;e censite al catasto dei terreni sul foglio 9 ai mappali:
    - **11128**, seminativo cl. 2, mq 170, R.D. € 0,83 R.A. € 0,88;
    - **11130**, seminativo arborato cl. 2, mq 60, R.D. € 0,29 R.A. € 0,31;
    - **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 3327/20.000
    - **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 3327/20.000;
    - **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 3327/20.000;
  - a **U.B.I. Leasing S.p.A. (già BPB leasing s.p.a. e già BPU Leasing s.p.a.) quale proprietaria e Bergamo Blindate s.r.l. quale utilizzatrice**: in forza di atto in data 12 settembre 2005 repertorio n. 101192 e n. 33392 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle aree distinte all'Agenzia del Territorio di Bergamo con i mappali:
    - catasto fabbricati: foglio 15 mappale **11804 sub. 9** via Europa s.n., piano primo, cat. D/7, rendita € 2.140;
    - **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.886/100.000
    - **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.886/100.00;
    - **11167** via Europa s.n., piano terra, cat. Area urbana, mq 7, per quota di proprietà di 4.886/100.000;Al catasto terreni
    - **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.886/100.000



- **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.886/100.000;
- catasto terreni: foglio 9 mappale
- **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.886/100.000;

a **ABC WELLNESS S.A.S. di Bertoli Giuliano & C.:** in forza di atto in data 19 settembre 2005 repertorio n. 101250 e n. 33421 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle aree distinte all'Agenzia del Territorio di Bergamo con i mappali:

- catasto fabbricati: foglio 15 mappale **11804 sub. 11** via Europa s.n., piano primo, cat. D/7, rendita € 1.620,00;
- **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.098/100.000;
- **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.098/100.000;

Al catasto terreni

- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.098/100.000;
- **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.098/100.000;
- **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.098/100.000;

**MAGRI ALBERTO e MAGRI PARQUET di Magri Alberto e Magri Daniele & C. s.n.c.:** in forza di atto in data 01 dicembre 2009 repertorio n. 171026 e n. 52938 di raccolta del Dr. Jean Pierre Farhat, Notaio in Bergamo hanno acquisito la proprietà delle aree distinte all'Agenzia del Territorio di Bergamo con i mappali:

- catasto fabbricati: foglio 15 mappale **11804 sub. 12** via Europa s.n., piano primo, cat. D/7, rendita € 2.064,00;
- catasto fabbricati: foglio 15 mappale **10220 sub. 701** via Europa s.n., piano terra, cat. Area urbana, mq 205;
- **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.569/100.000;
- **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.569/100.000;

Al catasto Terreni

- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.569/100.000;
- **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.569/100.000;
- **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.569/100.000;

a **NOVATECH ENERGIE S.R.L.:** in forza di atto in data 6 luglio 2009 repertorio n. 107.084 e n. 36928 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle aree distinte all'Agenzia del Territorio di Bergamo con i mappali:

- catasto fabbricati: foglio 15 mappale **11804 sub. 16** via Europa s.n., piano primo, cat. D/7, rendita € 1.854,00;
- **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.574/100.000;
- **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.574/100.000;

Al catasto Terreni



- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.574/100.000;
- **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.574/100.000;
- **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.574/100.000;

a **T&M ENERGIA S.R.L.:** in forza di atto in data 6 luglio 2009 repertorio n. 107.084 e n. 36928 di raccolta del Dr. Paolo Mangili, Notaio in Trescore Balneario ha acquisito la proprietà delle aree distinte all'Agenzia del Territorio di Bergamo con i mappali:

- catasto fabbricati: foglio 15 mappale **11804 sub. 7** via Europa s.n., Opiano terra, cat. D/7, rendita € 1.468,00;
- **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 4.641/100.000;
- **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 4.641/100.00;

Al catasto terreni

- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.641/100.000;
- **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 4.641/100.000;
- **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 4.641/100.000;

a **Unicredit Leasing s.p.a. quale proprietaria e Consorzio C.F.M. Società cooperativa quale utilizzatrice:** in forza di atto in data 30 marzo 2011 repertorio n. 112.327 e n. 22.758 di raccolta del Dr. Lombardo Salvatore, Notaio in Gazzanigi ha acquisito la proprietà distinte all'Agenzia del Territorio di Bergamo con le unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati sul foglio 15 ai mappali:

- **11804 sub. 6** via Europa sn piano T, cat. D/7, rendita € 1.296,00;
- **11804 sub. 10** via Europa sn piano 1, cat. D/7, rendita € 1.404,00;
- **11804 sub. 13** via Europa sn piano 2, cat. D/7, rendita € 1.926,00;
- **13247** via Europa, area urbana, mq. 65, per quota di proprietà di 1.155/100.000
- **13248** via Europa, area urbana, mq. 140,00, per quota di proprietà di 1.155/100.00;

Al catasto terreni

- **13250**, seminativo arborato cl. 2, mq 9,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 1.155/10.000
- **13249**, seminativo arborato cl. 2, mq 35,00, R.D. € 0,17 R.A. € 0,18, per quota di proprietà di 1.155/10.000;
- **11169**, seminativo arborato cl. 2, mq 9, R.D. € 0,04 R.A. € 0,05, per quota di proprietà di 1.115/10.000;

- CHE con atto convenzionatorio, del 07/10/1991 Notaio dr. Attilio Nossa rep. n. 51583 e racc. n. 15819, registrato a Bergamo il 25/10/1991 al n. 1096/S.2 ed ivi trascritto il 13/11/1991 ai nn. 32596/24463, veniva data attuazione al P.A. III/9 produttivo approvato con DGC 18/1990 e sito in via Europa, secondo le previsioni del previgente PRG che classificava i citati immobili in zona D2 – produttiva di espansione;
- CHE, così come previsto al punto 10 della citata convenzione, a far data del 07/10/2001 è decorso il termine di validità decennale del P.L. III/9;
- CHE tali immobili sono, ora classificati dal vigente PGT (approvato con DCC 17/2010 e in attesa di pubblicazione) in ambito P1 – tessuto consolidato a destinazione produttiva con parte in fascia di rispetto stradale e parte nell'ambito dei servizi, parzialmente interessata dal perimetro del PLIS NaturalSerio e in adiacenza alla roggia Serio;



- CHE per tali immobili, interni alla zona commerciale 4 (III/9), secondo le previsioni contenute all'art. 33.4 NTA PdR del PGT, è prevista la possibilità di insediare esercizi di vicinato per un massimo del 30% della SIp del lotto "C", mediante un intervento di tipo negoziato ed escludendo la possibilità di monetizzazione dei parcheggi dovuti per tale destinazione;
- CHE il "soggetto attuatore", preso atto della possibilità di attuare una trasformazione di una porzione della SIp esistente, da produttiva a commerciale, con istanza in data 22/11/2010 prot. 14913 e s.i. (rif.to P.E. 50/2010) ha presentato all'Amministrazione Comunale una richiesta di piano attuativo finalizzata a poter fruire della possibilità di trasformazione della SIp esistente per una percentuale del 30% suddividendola parte in commerciale e parte in terziaria direzionale, localizzandola nell'edificio esistente come risulta dagli elaborati di progetto e secondo le norme di cui alla presente convenzione;
- che il piano attuativo proposto risulta conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ad eccezione dell'introduzione della destinazione terziaria direzionale per una superficie di mq 351,49 che costituisce variante al PGT;
- che il piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica in data 23/02/2011 con verbale n. 2/2011;
- che il piano attuativo è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;
- che il piano attuativo è stato approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;
- che i soggetti proponenti e attuatori hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 – obbligo generale**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

L'Attuatore dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità di tutte le aree oggetto d'intervento, nonché la facoltà di realizzare tutte le opere previste dalla presente, senza la necessità di ottenere ulteriori consensi. A tal fine si assume ogni obbligo sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 2 – pubblicità degli atti**

1 Il Piano attuativo degli immobili indicati in premessa avverrà in conformità alle previsioni del PGT, nonché in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione secondo gli elaborati tecnici e documenti che vengono richiamati dal presente atto a firma dell'ing.jr. Seghezzi Giorgio e geom. Barbieri Luca e così composto:

- tav. 1: inquadramento corografico;
- tav. 2: inquadramento fotografico;
- tav. 3: rilievo area;
- tav. 4: planimetria generale;
- tav. 4b: area oggetto nuovo convenzionamento;
- tav. 5: cessione aree lotto "C";
- tav. 6: planimetria lotto "C" con individuazione impiantistica;
- tav. 7: planimetria lotto "C" con individuazione standard urbanistici;
- tav. 8: planimetria con indicazione parcheggi pertinenziali;
- tav. 9: piante con individuazione destinazione d'uso proposto in variante;
- tav. 10: calcolo superficie drenante;
- tav. 11: individuazione opere di urbanizzazione primaria oggetto di scomputo oneri;
- allegato "A": relazione tecnica;
- allegato "B": schema di convenzione;
- allegato "C": atti notarili di provenienza;
- allegato "D": documentazione catastale;
- allegato "E": computo metrico estimativo urbanizzazioni.

#### **Articolo 3 – dati plano-volumetrici**

L'Attuatore e aventi causa, nel rispetto della presente convenzione e degli elaborati tecnici, potrà procedere ad inoltrare presso il Comune di Nembro richieste di titolo edilizio abilitativo, secondo le norme vigenti, per il cambio di destinazione d'uso parziale dell'immobile, da artigianale/vendita all'ingrosso a terziario commerciale/direzionale, nel rispetto dei seguenti limiti:



- Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente P.A. III/9 lotto "C": mq 2.219,98;
- Limite massimo per il cambio di destinazione d'uso: 30% della Slp;
- Superficie massima di destinazione terziaria richiesta mq 665,99 di cui: a destinazione direzionale mq 351,49 e a destinazione commerciale mq 314,50.

1 La superficie lorda di pavimento a destinazione direzionale e commerciale, fermo restando la quantità massima, potrà essere interscambiabile tra i vari lotti previo sottoscrizione di accordo tra le parti; a tal fine potranno essere distribuite le superfici direzionali/commerciali in qualsiasi parte della superficie lorda di pavimento esistente. Potrà essere altresì incrementata la sola superficie a destinazione direzionale solo in seguito a diminuzione di quella commerciale, in qualsiasi caso non potrà essere superato il limite massimo complessivo di mq 665,99 di superficie a destinazione terziaria.

2 Per la realizzazione dei predetti interventi l'Attuatore si impegna a:

- a rispettare le indicazioni e prescrizioni del piano attuativo che si intendono vincolanti e non derogabili per quanto riguarda le superfici massime;
- b rispettare tutte le indicazioni che fanno riferimento allo strumento urbanistico generale ed attuativo;
- c realizzare le costruzioni in conformità e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei relativi provvedimenti autorizzativi da ottenere prima di ogni singolo intervento e per le opere di urbanizzazione;
- d realizzare le opere di urbanizzazione, sostenendone i relativi costi, che si rendono necessarie ai fini dell'attuazione del piano attuativo, secondo le prescrizioni impartite dai gestori dei sottoservizi e dei servizi tecnici a rete.

Si da atto che l'approvazione del piano attuativo comporta variante al PGT per i seguenti indici o prescrizioni:

- a introduzione della destinazione terziaria direzionale per una superficie di mq 351,49.

#### Articolo 4 - obbligazioni

1 L'Attuatore, in relazione alle previsioni di PGT e al disposto dell'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a:

A cedere gratuitamente al Comune, in totale ed esclusiva proprietà, l'area di complessivi mq 278,17 indicata nell'allegato planimetrico parte in colorazione "azzurro" della superficie di mq 157,35 destinata a "parcheggio" e parte in colorazione "arancione" della superficie di mq 120,82 destinata a "verde pubblico"; con riferimento all'area a parcheggio si specifica che con separato atto e a seguito dell'impegno sottoscritto in data 12/10/2010 il sig. Brivio Rolando ha costituito servitù di uso pubblico dell'adiacente area indicata in "viola", resasi necessaria ai fini dell'utilizzo pubblico del citato parcheggio;

B realizzare a proprie spese e cure, tutte le opere di urbanizzazione di propria competenza previste dalla presente convenzione ed individuate in via preliminare nell'elaborato grafico n. 11, il cui costo ammonta presuntivamente ad € 22.414,55, come risultante dalla relativa stima dei lavori allegata alla presente. Tale importo verrà scomputato, ai sensi dell'art. 45 L.R. 12/2005 e s.m.i., dagli oneri di urbanizzazione primaria che la società Covedil, successori od aventi causa, dovrà versare per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso a favore dell'attività commerciale/direzionale limitatamente alla concorrenza di una Slp di mq 172,35 e attinente alle attività n. 6, 10 e 11 (mappale 11804 subb. 10, 14 e 15), e dando atto che tale importo è superiore a € 10.685,70=172,35x62,00 calcolato secondo le tariffe vigenti;

C assumersi a carico gli oneri relativi al contributo sull'incidenza del costo di costruzione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno versati secondo le tariffe comunali e modalità vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o del deposito della denuncia di inizio attività. Il contributo sulle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto alla lettera precedente, dovrà essere versato solo per l'eventuale conguaglio a favore del Comune, qualora il conguaglio sia a favore dell'Attuatore nulla sarà dovuto. Tale scomputo verrà attuato nei soli confronti della società Covedil s.r.l. o successori od aventi causa in quanto diretta esecutrice delle opere di urbanizzazione;

D eseguire una prestazione in termini di Standard Qualitativo, a scelta dell'Amministrazione Comunale, per un valore pari a € 28.626,08 determinato ai sensi dell'art. 5.2 e relativo alla realizzazione di opere individuate dal Comune o di servizi previsti dal Piano dei Servizi; a tal fine il Comune si impegna a comunicare all'Attuatore tale opera entro un anno dalla firma della presente convenzione o comunque entro il termine di validità della presente convenzione, facendo riferimento al bollettino dei prezzi informativi delle opere edili della CC.I.A.A. di Bergamo in vigore a far data della comunicazione e scontato del 15,00% (quindici per cento), e comunque con espletamento delle procedure di gara ai sensi della normativa vigente;



E effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico, oggetto di cessione a favore del Comune di Nembro ed ove vengono realizzate le sistemazioni previste dal presente p.a., per ulteriori anni 10 in seguito alla verifica di cui al successivo art. 12. Trascorso tale periodo la manutenzione ordinaria e straordinaria verrà tacitamente trasferita al Comune di Nembro;

F assumersi a carico le spese inerenti l'incarico che l'Amministrazione Comunale affiderà a tecnico abilitato per il collaudo delle urbanizzazioni previste dalla presente convenzione.

G Le aree cedute o asservite ad uso pubblico, quali aree a standard urbanistico e per opere di urbanizzazione, ammontano complessivamente a mq 278,17 e risultano individuate nell'elaborato planimetrico allegato al presente atto.

H In attuazione, delle disposizioni di cui all'art. 122 comma 8 del DPR 163/2006 come modificato dal DLgs 152/2008 -Codice dei contratti pubblici-, per l'affidamento dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione o comune soggetti all'applicazione del DLgs 163/2006, l'Attuatore si impegna ad esperire una gara ad evidenza pubblica mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, e relazionare adeguatamente l'ufficio tecnico comunale, circa l'espletamento di tali procedure in conformità alla disciplina di cui al DLgs 163/2006. Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli artt. 32 e 207 e seguenti del DLgs 163/2006 e s.m.i.

#### **Articolo 5 – attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, monetizzazione**

Le aree pubbliche o di interesse pubblico per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico) che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Superficie lorda di pavimento (Slp) a destinazione direzionale/commerciale: mq 665,99;

Aree a standard urbanistico da reperire per il cambio destinazione (ove il coefficiente 0,23 rappresenta l'incidenza degli standard sulla Slp produttiva già reperiti nel PL III/9) (100% Slp-Slp\*0,23): mq 512,81;

Totale aree cedute o asservite ad uso pubblico reperite e computabili a standard urbanistico: mq 278,17;

In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono state reperite aree idonee ad essere qualificate a standard urbanistico per una superficie complessiva pari a mq 278,17.

Visto l'art. 4 e 5.1 della presente convenzione le aree a standard urbanistico che competono al Piano attuativo e che non vengono reperite assommano a mq 234,64 (512,81-278,17). Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario convenuto che si riconosce congruamente commisurato al valore dell'area e comunque non inferiore all'acquisizione di aree simili, pari a € 122,00 al metro quadrato, determinando un valore complessivo di € 28.626,08 (234,64\*122) quale valore della prestazione in termini di Standard Qualitativo ai sensi dell'art. 6.1.b NTA PdS e specificato al precedente art. 4.1.D.

#### **Articolo 6 – opere di urbanizzazione primaria**

L'Attuatore, in relazione alle previsioni di PGT e al disposto dell'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto, sinteticamente descritte in seguito, concordate e approvate dal Comune (con un progetto esecutivo da presentarsi successivamente all'approvazione della presente convenzione):

- a parcheggio Pubblico con area di manovra;**
- b sistemazione area verde;**
- c pista ciclo-pedonale.**

Tali opere saranno definite prima della loro progettazione e realizzazione con gli uffici tecnici comunali, coordinandosi anche con l'intervento previsto con altro operatore in via Carrara.

L'elenco di cui sopra, nonché quanto contenuto negli elaborati allegati alla convenzione e dei progetti delle opere di urbanizzazione, si intende non esaustivo, con la conseguenza che è comunque a carico dell'Attuatore quanto non previsto ma inerente la corretta realizzazione di tutte le opere allo scopo di renderle fruibili (comprensivo anche dei contratti e degli allacci alle singole forniture, demandando alla sola fase di collaudo la voltura delle utenze a favore del Comune).



Tutte le opere dovranno essere conformi alla normativa vigente, alle prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale e degli enti competenti, nonché alle prescrizioni riportate sui provvedimenti edilizi autorizzativi.

#### **Articolo 7 – termini per gli adempimenti**

L'Attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione previste, nonché ad attuare gli impegni di cui all'art. 4 della presente convenzione, entro tre anni, dalla data della sottoscrizione della presente convenzione. Potranno essere concesse proroghe semestrali previa revisione degli impegni assunti con la presente.

Ogni variante al progetto di cui alla presente convenzione dovrà essere preventivamente approvata dalle parti.

#### **Articolo 8 – durata della convenzione**

Fermo restando il termine di cui al precedente articolo, la durata della presente convenzione, è definita in anni dieci decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

#### **Articolo 9 - garanzie**

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere in oggetto e degli impegni assunti con la presente, si dà atto che l'Attuatore ha già costituito una cauzione mediante polizza fidejussoria n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/20\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, immediatamente escutibile e per un importo di € 80.000,00. La predetta fideiussione dovrà essere rinnovata automaticamente fino allo svincolo rilasciato dal Comune.

L'importo della cauzione, che in corso d'opera potrà essere ridotto in relazione alle opere realizzate e certificate dal collaudatore, e fatto salvo l'eventuale ricostituzione secondo l'importo originario, è stato calcolato in relazione all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, maggiorato dell'interesse composto annuo del 2,5% e comprensivo delle spese di progettazione, di direzione dei lavori, oneri della sicurezza, del collaudo e dell'IVA dovuta per legge.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proprietario autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare, fatte salve naturalmente per il Comune di Nembro le altre rivalse di Legge.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al presente articolo, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 11 della presente, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **Articolo 10 – intervento sostitutivo**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dell'attuatore ed a spese dello stesso, rivalendosi nei metodi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a venti giorni.

#### **Articolo 11 - collaudo**

Ultimate le opere di urbanizzazione, l'Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere corredata da:

- a dichiarazione di conformità delle opere realizzate e rispetto alla normativa vigente e al progetto approvato;
- b certificati di conformità o collaudo degli impianti realizzati, corredata dagli allegati previsti dalla normativa di settore;
- c elaborati "as built" (su supporto cartaceo e informatico) che rappresentino esattamente quanto realizzato anche con riferimento alla localizzazione delle reti interrate;
- d documentazione contabile degli effettivi importi sostenuti, anche ai fini della verifica delle somme scomutate/scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.



Entro trenta giorni successivi alla presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori, il tecnico collaudatore, designato dal comune, procederà nel termine di novanta giorni ad esperire gli opportuni accertamenti. Il verbale di collaudo favorevole redatto e trasmesso all'Amministrazione costituirà, decorsi novanta giorni dalla notifica al Comune, atto di accettazione formale delle opere dell'Amministrazione comunale.

Tutte le opere di urbanizzazione ed i relativi impianti passeranno gratuitamente in proprietà/uso al Comune di Nembro entro tre anni dalla stipula della presente convenzione e previo accertamento sia della loro buona regolare esecuzione mediante collaudo che dell'avvenuta consegna delle certificazioni di conformità degli impianti.

Con il deposito del verbale di collaudo favorevole viene trasferito, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 12, a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, onere che sino a che tale passaggio non avvenga, rimarrà a carico dell'Attuatore.

#### **Articolo 12 – opere del verde**

L'Amministrazione Comunale in ogni caso non prenderà in carico le opere a verde pubblico, se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento della vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione. In seguito alla completa esecuzione di tutte le opere previste per la realizzazione del verde il proponente dovrà richiedere al Comune di Nembro un sopralluogo in sito al fine di valutare la completezza delle opere realizzate.

In seguito alla redazione del verbale di sopralluogo ed al collaudo di tali a norma del comma precedente, inizierà a decorre il termine di 10 anni per la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proponenti previsto dall'art. 4.g.

La fidejussione per le opere a verde e a garanzia degli obblighi inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere viene stabilita forfettariamente in € 1.000,00; dovrà essere costituita a far data della positiva verifica di cui al primo comma e verrà svincolata al termine dei 10 anni di cui al paragrafo precedente, previa verifica degli obblighi assunti e della quale costituisce garanzia. Tale svincolo costituisce la presa in carico delle opere a verde, conseguentemente il Comune se ne assume gli obblighi inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Articolo 13 - deroghe**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### **Articolo 14 - spese**

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatore, il quale chiede i benefici fiscali previsti per legge 28 giugno 1943 n. 666, modificata dalla Legge 21 luglio 1961 n. 707, dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865, oltre all'applicazione di altri eventi benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote IVA vigenti nel tempo, costituendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del PGT di Nembro.

#### **Articolo 15 – trasferimento delle obbligazioni e obblighi particolari**

Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione, vengono assunte dall'attuatore, per sé o loro aventi causa a qualsiasi titolo. Essi s'impegnano nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà da inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi a consegnare copia di tutti gli atti al Comune di Nembro non appena registrati e trascritti. Resteranno tuttavia obbligati in solido con gli acquirenti al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

L'Attuatore, i suoi successori o aventi causa:

si obbligano, in occasione del cambio di destinazione previsto dalla presente convenzione, a individuare le superfici con destinazione urbanistica differente mediante la realizzazione di divisori o muri che costituiscano una separazione fisica di tali locali.

#### **Articolo 16 – disciplina e controversie**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il Tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente Convenzione sarà il T.A.R. della Lombardia – sezione di Brescia.



**Articolo 17 - trascrizioni**

L'Attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni altro diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che possa a lui competere in dipendenza della presente convenzione ed al riguardo sollevare il sig. Conservatore dei Registri Immobili da ogni responsabilità.

FIRME:

L'ATTUATORE

IL COMUNE DI NEMBRO

 **COVEDIL s.r.l.**  
Via Lombardia, 1  
24068 - SERIATE(BG)

